

Señores

**JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C. - **FISCALÍA**

E. S. D.

**ASUNTO:** A PETICIÓN DE PARTE

En el presente escrito allego el informe pericial con las características que le son aplicables de que trata el artículo 226 del C.G.P.

A continuación, me permito hacer las siguientes declaraciones o afirmaciones generales:

1.- El presente informe pericial está rendido por el suscrito DELIO VILLAMIL FLORIÁN, identificado con cédula de ciudadanía número 19.491.025 de Bogotá D.C., de profesión Contador Público, con tarjeta profesional No. 25.413-T, egresado de la Universidad La Gran Colombia, con especialización en Análisis y Administración Financiera de la Universidad Católica de Colombia, diplomado en Revisoría Fiscal del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS) de la Corporación Universitaria de Asturias e Instituto Europeo de Posgrado (España), experto en Normas Internacionales de Auditoría NIA.

Dirección de notificación: calle 76 No. 20B-24 OFICINA 304, de Bogotá D.C.

2.- Me he desempeñado como revisor fiscal, auditor externo, contador, consultor tributario, asesor legal y de impuestos, implementador de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en distintas entidades colombianas. Autor del libro “IMPUESTO DIFERIDO BAJO NIIF PARA LAS PYMES”. Accionista fundador de la firma de contadores públicos DVF AUDITORÍA LATINA SAS de la cual soy actualmente su representante legal.

Soy profesional graduado desde 1989 con más de treinta (30) años de experiencia. A continuación se relacionan algunas empresas a las que le he prestado mis servicios profesionales:

EMPRESA	CARGO
57 TEAM SAS	Implementador de NIIF y luego Revisor fiscal
ALGECIRAS S.A.	Revisor fiscal
ALIMENTOS REGIOS S.A.	Revisor fiscal
AVÍCOLA SAN FRANCISCO LTDA.	Revisor fiscal
BRYCH CONSTRUCTORA SAS	Asesor legal y de impuestos
BUSINESS TIGER SAS	Asesor legal y de impuestos
CCR ALIMENTOS CONCENTRADOS S.A. - CRESTAROJA	Revisor fiscal
CERCA DE PIEDRA CONSTRUCCIONES SAS	Asesor legal y de impuestos
CIVILIA S.A.	Implementador de NIIF y luego consultor tributario
COMERCIALIZADORA DE ALIMENTOS ALGECIRAS LTDA.	Revisor fiscal
CONCESIÓN PARQUEADERO CALLE 97 S.A.	Revisor fiscal
CONSORCIO ROMERO RAMIREZ SAS	Contador
CONSTRUCTORA AKOA LTDA.	Revisor fiscal
CONSTRUCTORA BADALONA S.A.	Revisor fiscal
CONSTRUCTORA BARCAR SAS	Asesor legal y de impuestos
CONSTRUCTORA SENDEROS DE CANELÓN SAS	Asesor legal y de impuestos
COOFOTOGRAFOS LTDA	Revisor fiscal
DE LA PAVA GUEVARA E HIJOS LTDA.	Revisor fiscal
DECOBE SAS	Asesor legal y de impuestos
DECOPA SAS	Asesor legal y de impuestos
GEOFUNDACIONES S.A.	Revisor fiscal
INMOBILIARIA B & B SAS	Contador
INMOBILIARIA MBK SAS	Contador
INSTRUMENTOS Y AUTOMATIZACIONES INDUSTRIALES SAS	Implementador de NIIF
INVERSIONES OSAMCO S.A.	Revisor fiscal
JPJ SAS	Asesor legal y de impuestos
KALAMARY CONSTRUCTORES SAS	Asesor legal y de impuestos
LUMETAL COLOMBIA S.A. - E.M.A.	Auditor Externo
MABE HOLDING GROUP SAS	Contador
MANUFACTURAS EN MADERA CIMITARRA LTDA	Auditor Externo y luego contador
MILLFORD SAS	Asesor legal y de impuestos
NON PLUS ULTRA S.A.	Revisor fiscal
PARUEDAS E.U.	Contador
PRADOS DE LA SABANA SAS	Asesor legal y de impuestos
PRODUCTOS LA SORELA LTDA	Revisor fiscal
ROZO INVESTMENT GROUP SAS	Contador
SECURITY VIDEO EQUIPMENT SAS	Asesor legal
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DEL INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL UAC-ICT	Auditor Externo
URBANIZADORA LINDARAJA SAS	Revisor fiscal
URBICOR SAS	Asesor legal y de impuestos
VEHÍCULOS ROLL ROYDA S.A. - EN LIQUIDACIÓN	Contador

3.- Mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Además, declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este dictamen, son iguales respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de mi profesión.

4.- Antecedentes: fui contratado por URBANIZADORA LINDARAJA SAS (sociedad demandada), NIT: 900.634.234-2, para revisar los Estados Financieros (Estado de

Situación Financiera, el Estado de Resultados y la Notas a los Estados Financieros del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H. (entidad demandante), por los periodos contable 2019 y 2018, a fin de determinar si las cuotas de administración que se detallan en el MANDAMIENTO DE PAGO por la vía del proceso ejecutivo de mayor cuantía librado por el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C., con fecha del 2 de septiembre de 2019, expediente No. 2019-00547, en contra de la primera, se encuentran debidamente incorporados, soportados en la contabilidad y en los estados financieros de la copropiedad en cada uno de esos periodos señalados, conforme al reglamento de propiedad horizontal y al marco técnico contable aplicable.

La administración de la copropiedad es responsable de estos estados financieros. Mi responsabilidad es emitir un informe específico planteado en el párrafo anterior sobre dichos estados financieros basado en mi revisión.

- 5.- Pruebas y métodos utilizados: La Metodología o Técnicas de auditoría utilizada, consistió en revisar los saldos de las cuentas por cobrar a URBANIZADORA LINDARAJA SAS por concepto de cuotas de administración según los estados financieros del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., con el valor de las cuotas contenidas en el MANDAMIENTO DE PAGO por la vía del proceso ejecutivo de mayor cuantía librado por el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C.

El Representante Legal de la sociedad URBANIZADORA LINDARAJA SAS, señor ÁLVARO DE JESÚS COTE RESTREPO, me facilitó las actas de COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., en las cuales se aprueban los estados financieros de la copropiedad por los años 2019 y 2018.

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2400. Esta norma requiere planificar y ejecutar la revisión con la finalidad de obtener una seguridad moderada sobre si los estados financieros están libres de errores materiales en lo que corresponde al tema específico planteado. Para esta revisión se analizaron los contenidos y afirmaciones en las actas de COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., en las que se aprueban los estados financieros correspondientes junto a sus revelaciones,

las certificaciones a los estados financieros emitidas por el Representante Legal y Contador de la entidad, escritura pública No. 1521 del 29 de Junio de 2017 de la Notaría 5ª de Bogotá que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal, como también se aplicaron los procedimientos analíticos necesarios sobre toda esta información.

*Normas base de reconocimiento y medición de las cuentas por cobrar en la propiedad horizontal:*

1. Ley 675 de 2001
2. Reglamento de Propiedad Horizontal (escritura pública No. 1521 del 29 de Junio de 2017 de la Notaría 5ª)
3. Decreto 2420 de 2015, Anexo 3. – Marco Técnico Normativo para preparadores de Información Financiera que conforman el grupo 3.

Principios de reconocimiento y medición de las cuentas por cobrar (Decreto 2420 de 2015, Anexo 3)

*Reconocimiento de las cuentas por cobrar:*

La copropiedad reconocerá las cuentas por cobrar cuando cumpla con los criterios establecidos en el párrafo 2.19 (párrafo 7.2)

En una copropiedad los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen de cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de los bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. En la copropiedad la mayoría de los saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base de causación, cuando son exigibles con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal que es ley para las partes y es de obligatorio cumplimiento (artículo 3º de la Ley 675 de 2001)

*Medición de las cuentas por cobrar:*

- a) Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico (párrafo 7.3)
- b) Las cuentas por cobrar se registran por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente (párrafo 7.4)
- c) Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar (párrafo 7.5)
- d) La entidad debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses (párrafo 7.6)

Situaciones observadas:

1. En el acta de asamblea de copropietarios celebrada el 30 de marzo de 2019, en la que se aprueban los estados financieros del año 2018, se indica que el valor de las cuentas por cobrar por concepto de cuotas de administración es de 23.183.332 pesos.

El JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C., libra mandamiento de pago de acuerdo con las pretensiones de la demanda efectuada por la copropiedad por las cuotas de administración del año 2018 y 2019, pretensiones están respaldadas con las certificaciones emitidas por el representante legal de la demandante, en el que al sumar los valores pretendidos de capital ascienden a 186.863.168 pesos y de 98.608.352 pesos, respectivamente.

Obsérvese que la propiedad horizontal reclama judicialmente cuotas de administración para el año 2018, una cifra de 186.863.168 pesos cuando tan solo tiene registrado en la contabilidad y reportado en los estados financieros la suma de 23.183.332 pesos.

En la misma acta del 30 de marzo de 2019 está inserta la certificación de estados financieros conforme al artículo 37 de la Ley 222 de 1995, con fecha

del 14 de marzo de 2019, suscrita por el representante legal ALEJANDRO ARANGO y contador público de la entidad MARISOL RÍOS ROMERO, en el que declaran expresamente que han verificado toda la información contenida en estos y que esta ha sido tomada fielmente de los libros de contabilidad y que antes de haber sido puestos a disposición de los copropietarios y de terceros fueron verificadas las afirmaciones contenidas en ellos. En consecuencia, señalan en el mismo certificado que los estados financieros no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación de las operaciones de la copropiedad; todos los activos y pasivos incluidos en los estados financieros de la copropiedad al 31 de diciembre de 2018 existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante el periodo terminado en esas fechas; todos los hechos económicos realizados por la copropiedad durante los periodos terminados en 31 de diciembre de 2018 han sido reconocidos en los estados financieros; los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la copropiedad a 31 de diciembre de 2018; todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia; todos los hechos económicos que afectan al condominio han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

De acuerdo con la certificación a los estados financieros del año 2018 que está revestida de fe pública por el contador quién preparó la información, se puede comprobar que la cifra de capital pretendida en la demanda de 186.863.168 de pesos no se encuentra en los registros contables ni en los estados financieros para ese periodo al tener toda certeza que el valor de las cuotas de administración a cobrar es el registrado por 23.183.332 pesos.

A su vez, refuerza la veracidad de las cifras contenidas en los estados financieros del año 2018, al dejar constancia en el acta respectiva en la que intervino la contadora MARISOL RÍOS ROMERO e informó: *“que se contó con un comité financiero que apoyó la gestión de análisis y revisión de la*

*información, conformada por la señora María Villegas de la casa 69, el señor Julio Peña casa 48 y el señor Juan Carlos Cely casa 100”*

2. En el acta de asamblea de copropietarios celebrada el 14 de marzo de 2020, en la que se aprueban los estados financieros del año 2019, se indica que el valor de las cuentas por cobrar al final del periodo por concepto de cuotas de administración es de 31.817.013 pesos versus la reclamación judicial por capital que es por un total acumulado 2018 y 2019 de 285.471.520 pesos.

A folio 18 del libro de actas de copropietarios, se indica lo siguiente: *“La contadora Señora Marisol Ríos, explica sobre las cuotas de administración que le corresponde a la Constructora, las cuales se reflejan en los estados financieros como cuentas por cobrar a la Constructora, **pero a su vez se maneja en el deterioro de cartera**; esto con el fin de evitar confuciones a los usuarios, porque dependemos de un fallo para contar con estos dineros. Este valor corresponde a \$319.006.059, valor de las cuotas de administración que adeuda la Constructora.”*

Es evidente que la administración de la copropiedad efectuó unos registros contables en el año 2019 a manera de comodín para efectos de surtir una demanda judicial, incorporando en los activos una cuenta por cobrar a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA SAS, por valor de 319.006.059 pesos y a su vez, un deterioro total de esa cartera porque no contaba con la certeza que la mencionada cifra fuera un verdadero activo que le pudiera generar un beneficio económico futuro.

De acuerdo con las normas contables señaladas inicialmente no se puede reconocer una partida en activos cuando no sea probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida entre a la entidad (párrafo 2.19).

**Párrafo 2.19, Decreto 2420 de 2015, Anexo 3:**

*“Reconocimiento es el proceso de incorporar en los estados financieros una partida **que cumple con la definición de activo**, pasivo, ingreso o gasto y que cumpla los siguientes criterios:*

- (a) es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida entre o salga de la microempresa; y*
- (b) la partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.”*

Como es inexistente la acreencia por cuanto no cumple la definición de activo de acuerdo con el párrafo 2.19 del marco técnico contable aplicable, en el mismo periodo y de forma simultánea reconocen el deterioro (provisión) que disminuye la respectiva cuenta por cobrar (párrafo 7.5) dejándola con un valor neto de cero.

**Párrafo 7.5, Decreto 2420 de 2015, Anexo 3:**

*“Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver párrafos 2.34 a 2.36”*

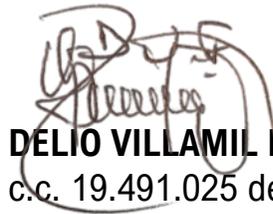
Una cuenta por cobrar se reconoce cuando se tiene la certeza de poderla recuperar, luego y tras de su reconocimiento inicial, las cuentas se deterioran porque las condiciones del deudor cambian de manera desfavorable.

Así las cosas, el hecho evidenciado en los estados financieros del 2019 es antitécnico y prueban la inexistencia de la acreencia, pues ese proceder no es de aceptación bajo el marco técnico contable correspondiente.

## **Opinión**

Como resultado de mi revisión, manifiesto que las cifras de las cuentas por cobrar presentadas en los estados financieros del año 2018 por 23.183.332 pesos es razonable y están respaldadas con la certificación a los mismos informes, emitida por el representante legal y contador de la copropiedad conforme al artículo 37 de la Ley

222 de 1995. Los registros insertos en la contabilidad y presentados en los estados financieros del año 2019 respecto a la cifra de 319.006.059 pesos, son antitécnicos, teóricos y prueban la inexistencia de la obligación, por tal razón, puedo concluir que los certificados de obligaciones a cargo de URBANIZADORA LINDARAJA SAS emitidos por el representante legal del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL PH, para accionar una demanda judicial versan sobre acreencias inexistentes, no tienen un verdadero respaldo contable de conformidad con el marco técnico aplicable, como tampoco lo están conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública No 1521 del 29 de Junio de 2017 de la Notaría 5ª de Bogotá, en especial con las cláusulas 38 y 67 que están vigentes.



**DELIO VILLAMIL FLORIÁN**

c.c. 19.491.025 de Bogotá

Contador Público T.P. 25.413-T

Cel: 3204959461

#### ANEXOS:

- Hoja de vida
- Tarjeta profesional de Contador Público

#### Títulos académicos

- Diploma de Contador Público.
- Diploma de Especialista en Análisis y Administración Financiera.
- Fotocopia del Diplomado en Revisoría Fiscal.
- Fotocopia del Diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS)

#### Documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen

- Acta de COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., con fecha 30 de marzo de 2019 que incluye estados financieros del año 2018 y certificación a los mismos.
- Acta de COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL P.H., con fecha 14 de marzo de 2020 que incluye estados financieros del año 2019.
- MANDAMIENTO DE PAGO por la vía del proceso ejecutivo de mayor cuantía librado por el JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C., con fecha del 2 de septiembre de 2019, expediente No. 2019-00547.
- Escritura pública No. 1521 del 29 de Junio de 2017 de la Notaría 5ª de Bogotá que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal.